

İşbu rapor, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş. ("Agrotech" ve/veya "Şirket" ve/veya "İhraççı") için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Bu raporda yer alan Şirket verileri Fiyat Tespit Raporu'ndan sağlanmış olup, yatırımcılar halka arza ilişkin yatırım kararlarını KAP'ta yayınlanan İzahname'yi inceleyerek vermelidirler.

Halka Arz Bilgileri				
Halka Arz Özeti	Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye (TL)	1.000.000.000	Toplam Halka Arz Edilecek Pay (TL)	300.000.000
	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	1.200.000.000	Halka Açılacak Oran (%)	25,00
	Sermaye Artırımı (TL)	200.000.000	Halka Açılacak Oran (%) (ek satış dahil)	25,00
	Mevcut Pay Satışı (TL)	100.000.000	Halka Arz Satış Fiyatı (TL)	5,21
	Ek Pay Satışı (TL)	-	Satış Yöntemi	Sabit fiyatla talep toplama ve satış

1.Şirket Faaliyetleri Hakkında Önemli Bilgiler

2013 yılında kurulan AGROTECH Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş. Türkiye'nin potansiyeli yüksek sektörlerinde katma değeri yüksek üretimler yapmaktadır. Şirket, hayvancılık sektörünün en önde gelen ihtiyaçlarından yem, paketlenme ve istifleme işlemini profesyonel hale getirip, dünyaca tercih edilen GOWEİL GMBH firmasının Türkiye distribütörü olarak hizmet vermektedir. Bunun yanı sıra Şirket, Türkiye'de mevcut diğer profesyonel tarım makineleri için yedek parça ve özel servislik hizmeti vermektedir.

Distribütörü olduğu firma GOWEİL'in ürünlerinden tercih edilmesi halinde Türkiye'ye en uygun makine konfigürasyonunu sağlayarak, doğru ürün tercih edilmesinde de danışmanlık sağlamakta, seçilmiş ürün için gerekli finans, gümrük, belge temini ve nakliye teminini, makinenin güvenle ve ivedi bir şekilde müşteriye ulaşmasını koordine etmektedir. Şirket satış öncesi ve sonrası hizmetleri dışında gelecekte ihtiyaç olacak tarım başta olmak üzere makine ve teçhizat tedarikçisinin yerli ve milli hale getirilebilmesi için yerli yedek parça imalatını da faaliyetleri içine almış bulunmaktadır.

Agrotech, tarımsal faaliyetlerini temelde "Tartech" bünyesinde gerçekleştirmekle birlikte, Agrotech bünyesinde de tarımsal ürün ticareti gerçekleştirmektedir. Agrotech tarımsal ürün ticaretinde Tartech bahçe ve seralarında üretilen ürünleri tedarik etmenin yanı sıra müşterilerinin ihtiyaçları doğrultusunda uygun gördüğü diğer tedarikçiler kanalı ile de temin edebilecektir.

Yapılar	Maliyet Bedeli	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)
Tarımsal Depo	768.625	2-C	215
Gübre Deposu	108.800	2-B	34
Tesisat Binası	153.600	2-B	48
Su Havuzu	715.000	2-C	200
İşçi Binaları	11.016.000	4-B	1.360
Seralar	198.585.500	-	116.815
Toplam	211.347.525		118.672

Ortaklık Yapısı

Ortağın Ünvanı	Grubu	Halka Arz Öncesi		Halka Arz Sonrası	
		TL	%	TL	%
Hümeysra Keskin	B	1.000.000.000	100%	900.000.000	75%
Halka Açık Kısım	B			300.000.000	25%
Özsermaye		1.000.000.000	100%	1.200.000.000	100%

2. Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Şirket, sermaye artışı ve ortak satışı usulüyle toplam 300.000.000 TL nominal değerli 300.000.000 adet payın halk arz kapsamında satılması sonucu sermaye artışı ile 1.042.000.000 TL brüt gelir, 997.984.470 TL net gelir elde edecektir.

Tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile ilgili sermaye artırımına tekabül eden tutarın, Şirket'e düşen kısmı için aşağıda fon kullanım alanları verilmiştir.

- %40-50'sine karşılık gelen tutarın Antalya serasının cam sera olarak yeniden inşası
- %40-50'sine karşılık gelen tutarın işletme sermayesi güçlendirmesi
- %5-15'ine karşılık gelen tutarın tüm bahçe ve seralarda var olan sistemlerin revizyonları

3.Özet Finansallar

TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Hasılat	37.938.739	206.690.394	465.763.164	169.772.872	182.186.442
Satışların Maliyeti	32.872.542	175.913.738	239.377.522	122.536.914	86.977.938
Brüt Kar	5.066.197	30.776.656	226.385.642	47.235.958	95.208.504
Esas Faaliyet Karı	1.943.147	18.848.537	196.492.011	38.638.238	81.387.177
Finansman Geliri / Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	20.339.892	62.012.513	292.764.758	38.867.318	169.262.619
Vergi Öncesi Karı	19.807.606	61.969.001	289.518.600	38.718.232	167.787.230
Net Dönem Karı	17.229.692	28.073.007	225.294.632	2.292.386	172.002.546

TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Dönen Varlıklar	42.397.228	53.446.690	553.668.180	546.447.376
Duran Varlıklar	641.933.120	988.424.488	1.955.426.508	3.073.987.200
Toplam Varlıklar	684.330.348	1.041.871.178	2.509.094.688	3.620.434.576
Kısa Vadeli Yükümlülükler	132.773.786	115.480.012	229.620.662	148.177.908
Uzun Vadeli Yükümlülükler	79.970.062	134.728.120	464.934.844	566.477.817
Özkaynaklar	471.586.500	791.663.046	1.814.539.182	2.905.778.851
Toplam Kaynaklar	684.330.348	1.041.871.178	2.509.094.688	3.620.434.576

4.Değerleme

Şirketin pay başına değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır:

- İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA)
- Piyasa Çarpanları Analizi (FD/FAVÖK, F/K, PD/DD)

İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA)

Toplam İNA Değeri	GRID	TARTECH	AGROTECH
SNA'nın Bugünkü Değeri	858.055.637	1.592.446.670	2.364.696.743
Uç Değer Büyümesi	5,0%	5,0%	
Uç Değerin Bugünkü Değeri	1.409.950.508	1.794.078.547	3.063.034.004
Firma Değeri	2.268.006.145	3.386.525.217	5.427.730.747
-Finansal Borçlar	-	45.036.297	62.715.880
+Nakit ve Nakit Benzerleri	80.114	297.565	1.568.320
Özsermaye Değeri	2.268.086.259	3.341.786.485	5.383.064.118
Pay Başına Özsermaye Değeri	432,02	29,48	5,38

Piyasa Çarpanları Analizi (FD/FAVÖK, F/K, PD/DD)

Yurtiçi Çarpanlar	Ağırlık	Sonuç
FD/FAVÖK Çarpanı (x)		16,73
2023/06 Yıllıklandırılmış FAVÖK		248.383.053
Firma Değeri (TL)		4.155.810.209
2023/06 Net Parasal Pozisyon (TL)	25%	(61.147.560)
Özsermaye Değeri (TL)		4.094.662.649
Pay Başına Değer		4,09
F/K Çarpanı (x)		17,17
2023/06 Yıllıklandırılmış Net Kar	50%	395.004.792
Özsermaye Değeri (TL)		6.782.853.893
Pay Başına Değer		6,78
PD/DD Çarpanı (x)		4,45
2023/06 Özkaynak (TL)	25%	2.905.778.851
Özsermaye Değeri (TL)		12.939.572.660
Pay Başına Değer		12,94
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri		7.649.985.774
Ağırlıklandırılmış Pay Başına Değer		7,65

DEĞERLEME SONUCU	Ağırlık	Sonuç
İNA Analizine göre Özsermaye Değeri	50%	5.383.064.118
Pay Başına		5,38
Çarpanlar Analizine göre Özsermaye Değeri	50%	7.649.985.774
Pay Başına		7,65
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri	100%	6.516.524.946
Ağırlıklandırılmış Pay Başına Değer		6,52

Değerleme Yöntemleri Sonuçları

Değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akımı ve Piyasa Çarpanları Analizi sırasıyla %50-50 ağırlıklandırılarak nihai değer tespit edilmiştir. Şirket için halka arz iskontosu öncesi **6.516.524.946TL** piyasa değeri ve pay başı **6,52 TL** değer tespit edilmiştir. Halka arz fiyatı belirlenirken tespit edilen değere **%20,00** halka arz iskontosu uygulanmış ve **5,21 TL** pay başı değer hesaplanmıştır.

Halka Arza İlişkin Bilgiler (TL)	
Halka Arz Öncesi Özsermaye Değeri	6.516.524.946
Halka Arz İskontosu	20,00%
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri	5.213.219.956
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	1.000.000.000
Halka Arz Pay Başına Değer	5,21
Halka Arz Büyüklüğü	1.563.000.000
Halka Arz Sonrası Özsermaye Değeri	6.252.000.000
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	1.200.000.000
Halka Açıklık Oranı	25,00%

5.Halka Arz Hakkında Nihai Değerlendirme

- Fiyat Tespit Raporu’nda Agrotech Yüksek Teknoloji ve Yatırım A.Ş. hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz. Şirket ve sektör hakkında verilen bilgiler oldukça detaylıdır.
- Agrotech için yapılan değerlendirme çalışmasında “İndirgenmiş Nakit Akımı” ve “Piyasa Çarpanları Analizi” kullanılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerinin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Değerleme yöntemi olarak İndirgenmiş Nakit Akımı ve Piyasa Çarpanları Analizi’ne sırasıyla %50-50 ağırlık verilmesinin makul olduğunu düşünüyoruz.

Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %20,00 iskonto oranı uygulanarak 5,21 TL pay başına fiyat hesaplanmıştır.

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.